

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 4 czerwca 2014 r. (...) Państwowe spółka akcyjna z siedzibą w W. zażądała zasądzenia od pozwanego kwoty 148.886,04 zł wraz ze szczegółowo określonymi ustawowymi odsetkami oraz zwrotu kosztów sądowych – opłaty od pozwu, wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty manipulacyjnej za przelew opłaty sądowej. W uzasadnieniu pisma wskazano, że pozwany korzystał z nieruchomości powódki i obciąża go z tego tytułu czynsz, którego mimo wezwania nie zapłacił (pozew, k. 2-5).

J. S. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty wydanego w elektronicznym postępowaniu upominawczym, zaskarżając to orzeczenie w całości, oraz wskazał, że zgłasza zarzut potrącenia. Z kolei w piśmie uzupełniającym sprzeciw pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu tego pisma pozwany przyznał, że strony łączyła umowa dzierżawy, jednakże w umowie tej zawyżono powierzchnię gruntu, a zatem za okres od lipca 2010 r. do grudnia 2013 r. pozwany nadpłacił powódce czynsz w wysokości 67.696,21 zł. Z kolei łączny czynsz za okres od stycznia do sierpnia 2014 r. wynosi 80.698,92 zł. Pozwany zarzucił także, że na przedmiotowej nieruchomości poczynił określone nakłady w wysokości co najmniej 771.413,13 zł (na tę okoliczność przedstawił obciążające go faktury), o czym powódka była informowana. Na koniec pozwany wskazał, że strony posiadają wobec siebie wzajemne wierzytelności, a zatem zachodzą przesłanki potrącenia, co zostało dokonane we wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 7; pismo procesowe pozwanego z 12 grudnia 2014 r., k. 75-77).

Z kolei w odpowiedzi na sprzeciw, podtrzymując żądanie pozwu, powódka przede wszystkim wskazała, iż pozwany przyznał związanie stron umową dzierżawy w objętym sporem okresie. Dalej powódka przyznała, że strony aneksem zmniejszyły powierzchnię dzierżawionego tereny, lecz było to z uwagi na fakt, że pozostała część terenu nie była pozwanemu potrzebna; tak więc do 24 listopada 2013 r. pozwany zobowiązany był płacić czynsz za całą powierzchnię objętą umową; zaś faktury wystawione przez powódkę po 25 listopada 2013 r. uwzględniają tę zmianę. W zakresie zarzutu potrącenia powódka – przywołując § 3 ust. 11 umowy – zarzuciła, że pozwanemu nie przysługują jakiegokolwiek wierzytelności wzajemne, skoro umowa dzierżawy została wypowiedziana przez powódkę ze skutkiem na 31 lipca 2014 r. z powodu zaległości czynszowych pozwanego; w tym zakresie powódka dodatkowo zarzuciła, że pozwany nie wydał jej przedmiotu dzierżawy, a więc gdyby pozwanemu przysługiwałoby jakiegokolwiek roszczenie wobec powódki, to i tak nie byłoby ono wymagalne wobec pozostawiania nieruchomości we władaniu pozwanego (pismo procesowe powódki z 31 grudnia 2014 r., k. 113-116).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka – (...) Państwowe spółka akcyjna z siedzibą w W. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Do przedmiotu jej działalności należy m.in. wynajem i zarządzenia nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (akta Sądu Okręgowego w Łodzi o sygn. X GC 746/14 – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRSu powódki, k. 7 i 10).

Pozwany – J. S. jest przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej. Jego przeważającą działalnością gospodarczą, prowadzoną pod nazwą (...) J. S. w Ł., jest wg (...) sprzedaż hurtowa i detaliczna pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli (wydruk z CEIDG, k. 38).

W dniu 17 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę dzierżawy nr (...), na mocy której powódka oddała pozwanemu w dzierżawę nieruchomość gruntową o łącznej powierzchni 17.293 m² i budynek warsztatowo gospodarczy o powierzchni użytkowej 121,18 m², w granicach wynikających z załączonej do umowy mapy (§ 2 ust. 1 umowy). W § 2 ust. 2 zd. I umowy wskazano, że przedmiot dzierżawy zostanie wydany pozwanemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego opis nieruchomości. Z kolei w § 2 ust. 3 wskazano, że na przedmiocie dzierżawy pozwany odbudowę układ torowy – bocznice kolejową; przy czym w § 3 ust. 3 wskazano, że budowla z § 2 ust. 3 amortyzuje

się w okresie 10 lat od zawarcia niniejszej umowy (łączna wartość nakładów poczynionych przez pozwanego na przedmiot dzierżawy w całym okresie obowiązywania umowy miała ulegać zmniejszeniu o $\frac{1}{120}$ miesięcznie), a po tym okresie pozwany nie będzie mógł wnosić do powódki żadnych roszczeń związanych z odbudową bocznicy lub z tytułu innych nakładów² na nieruchomości poniesionych w okresie obowiązywania umowy. W § 3 ust. 4 wskazano, że jeżeli do rozwiązania umowy przed upływem 10 lat od jej zawarcia dojdzie z winy powódki, to zwróci ona pozwanemu niezamortyzowaną część wartości początkowej budowli (zd. I); w pozostałych przypadkach rozwiązania umowy przed upływem okresu 120 miesięcy od dnia jej zawarcia i po tym okresie, pozwami nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia związane z budową i pozostawieniem na nieruchomości wybudowanych budowli lub innych nakładów na nieruchomości (zd. III). W § 2 ust. 11 umowy wskazano, że po jej rozwiązaniu pozwany jest zobowiązany pozostawić budowlę na nieruchomości i wydać ją powódce w stanie nie pogorszonym (zd. I); pozwany nie ma z tego tytułu prawa do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń związanych z nakładami na nieruchomości, chyba że do rozwiązania umowy dojdzie w okresie 10 lat od jej zawarcia z winy powódki (zd. II). W § 4 ust. 1 umowy wskazano, że miesięczny czynsz dzierżawny za okres od lipca do września 2010 r. będzie wynosił 6.772,76 zł (5.551,44 zł netto) – przy zastosowaniu stawki 3 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni budynków w ilości 121,18 m² oraz przy zastosowaniu stawki 0,3 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni terenu w ilości 17.293 m². W § 4 ust. 3 wskazano zaś, że miesięczny czynsz dzierżawny za okres od października 2010 r. będzie wynosił 15.211,74 zł (12.468,64 zł netto) – przy zastosowaniu stawki 3 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni budynków w ilości 121,18 m² oraz przy zastosowaniu stawki 0,7 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni terenu w ilości 17.293 m². W § 5 ust. 1 umowy wskazano, że ów czynsz dzierżawny będzie płacony miesięcznie na podstawie wystawionej przez wydzierżawiającego faktury, w terminie 14 dni od daty jej wystawienia, zaś w § 5 ust. 3, że za opóźnienie w zapłacie powódka naliczy pozwanemu odsetki ustawowe. Z kolei w § 6 umowy przewidziano waloryzację czynszu bez konieczności pisemnego powiadomienia bądź sporządzania aneksu. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony (§ 10 umowy), a mogła ona zostać rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia m.in. w wypadku opóźnienia przez pozwanego w zapłacie zobowiązań za dwa pełne okresy płatności (§ 11 ust. 2 lit. a umowy) (umowa, k. 39 i n.).

Przedmiotową umowę w zakresie wysokości czynszu i okresów obowiązywania czynszu zmniejszonego strony zmieniały wielokrotnie (aneksy, k. 45 i n.).

Pismem z 22 lutego 2011 r. powód zgłosił organowi administracji zamiar przystąpienia do remontu bocznicy kolejowej na przedmiotowej działce gruntu, jako termin rozpoczęcia robót wskazując 28 marca 2011 r. (zgłoszenie, k. 86).

Postanowieniem NSA z 8 września 2011 r. rozstrzygnięto spór kompetencyjny dotyczący organu właściwego do załatwienia powyższego zgłoszenia powoda (pismo, k. 85).

Pismem z 9 listopada 2011 r. właściwy organ administracyjny oświadczył, że nie wnosi sprzeciwu odnośnie wykonania tych robót; jednocześnie wskazano, że do wykonywania robót można przystąpić nie później, niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia (pismo, k. 87).

Z tytułu remontu bocznicy kolejowej (oraz wydatków związanych z planowanym wybudowaniem rozjazdu) powód, w okresie od 30 listopada 2011 r. do 29 czerwca 2012 r., poniósł wydatki w kwotach (brutto): 485.850 zł; 186.000,72 zł; 197.366,17 zł; 51.319,91 zł; 51.163,20 zł; 68.574,71 zł; 42.027,07 zł; 8.856 zł (faktury, k. 97-110).

Aneksem nr (...) z 21 czerwca 2012 r. strony zmieniły § 4 ust. 4 umowy w ten sposób, że określiły, iż miesięczny czynsz dzierżawny za okres od października 2012 r. będzie wynosił łącznie 12.484,39 zł netto plus (...) przy zastosowaniu stawki 3,13 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni budynków w ilości 121,18 m² oraz przy zastosowaniu stawki 0,7 zł netto za 1 m² odnośnie wydzierżawionej powierzchni terenu w ilości 17.293 m² (aneks, k. 51-52).

Pismem z 26 lipca 2013 r. pozwany zwrócił się do powódki o zmianę powyższej umowy w zakresie powierzchni gruntu podnosząc, iż umówiona powierzchnia obejmowała również nieużytki (które nie były przydatne pozwanemu) o pow.

3.523 m² i o tą część wnosił o zmniejszenie powierzchni dzierżawionego gruntu. Jednocześnie powód – w związku z powyższym – wnosił również o skorygowanie czynszu już zapłaconego przez niego za powierzchnię obejmującą te nieużytki. Wreszcie powód – przywołując art. 700 KC – wnosił o obniżenie jednostkowej stawki czynszu od początku obowiązywania umowy z 0,70 zł na 0,30 zł; na uzasadnienie tego przywołał, że dopiero w listopadzie 2011 r. zakończył się spór kompetencyjny organów administracyjnych właściwych w postępowaniu dotyczącym remontu bocznic kolejowej, a nadto powołał również, że mimo zapowiedzi sprzedaży przez powódkę gruntu, nie przeznaczyła ona jeszcze nieruchomości do sprzedaży – okoliczności te miały uniemożliwić mu wykorzystanie bocznic do transportu kruszywa na budowę drogi (...); na koniec wskazał, że zainwestował już w przedmiot najmu 1,5 mln zł i, mimo niezyskiwania z niej przychodu, płaci czynsz wedle jednostkowej stawki 0,30 zł (pismo, k. 83-84).

W odpowiedzi, pismem z 30 sierpnia 2013 r., powódka wyraziła zgodę na wyłączenie z przedmiotowej umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 3.523 m²; w związku z tym łączna powierzchnia dzierżawy gruntu miała wynieść 13.891,18 m². Jednocześnie powódka zobowiązała pozwanego do dostarczenia kosztorysów dotyczących nakładów, do 6 września 2013 r. (pismo, k. 81).

Z kolei pismem z 20 listopada 2013 r. powódka, ponownie wyrażając powyższą zgodę i przesyłając projekt aneksu nr (...), oświadczyła jednocześnie, że istnieje możliwość obniżki czynszu, jednakże stosowna prośba powoda (z pisma z 30 września 2013 r.) będzie rozpatrzona po dostarczeniu przez niego kosztorysów i dokumentacji – zgodnie z § 3 umowy – niezbędnych do oszacowania nakładów, a termin na to powódka określiła na 16 grudnia 2013 r. (pismo, k. 82).

Z uwagi na zgodę na obniżenie powierzchni dzierżawionego gruntu, aneksem nr (...) z 2 grudnia 2013 r., strony przede wszystkim zmieniły przedmiot umowy (§ 2 ust. 1 umowy) określając, że będzie nim nieruchomość o powierzchni 13.891,18 m² i budynek o powierzchni 121,18 m². Nadto strony dodały § 4 ust. 3a do powyższej umowy, zgodnie z którym pozwany zobowiązał się uiszczać miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości: za budynek 393,83 zł (121,18 m² pomnożone przez 3,25 zł za m²) netto plus (...) oraz 9.723,83 zł (13.891,18 m² pomnożone przez 0,70 zł za m²) netto plus (...). W cz. IV aneksu wskazano, że stanowi on integralną część umowy i obowiązuje od 25 listopada 2013 r. (aneks, k. 53).

Z tytułu czynszu dzierżawnego z powyższej umowy powódka wystawiła na pozwanego następujące faktury o nr.:

- (...) z 23 maja 2013 r. (za miesiąc maj 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 6 czerwca 2013 r.;
- (...) z 16 czerwca 2013 r. (za miesiąc czerwiec 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 3 lipca 2013 r.;
- (...) z 6 lipca 2013 r. (za miesiąc lipiec 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 20 lipca 2013 r.;
- (...) z 7 sierpnia 2013 r. (za miesiąc sierpień 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 21 sierpnia 2013 r.;
- (...) z 6 września 2013 r. (za miesiąc wrzesień 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 20 września 2013 r.;

- (...) z 8 października 2013 r. (za miesiąc październik 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 22 października 2013 r.;
- (...) z 6 listopada 2013 r. (za miesiąc listopada 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 20 listopada 2013 r.;
- (...) z 4 grudnia 2013 r. (za miesiąc grudzień 2013 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 18 grudnia 2013 r.;
- (...) z 3 stycznia 2014 r. (za miesiąc styczeń 2014 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 17.293 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 15.373,69 zł (12.498,94 zł netto) płatną do 17 stycznia 2014 r.;
- (...) z 14 lutego 2014 r. (za miesiąc luty 2014 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 13.891,18 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 12.444,73 zł (10.117,67 zł netto) płatną do 28 lutego 2014 r.;
- (...) z 6 marca 2014 r. (za miesiąc marzec 2014 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 13.891,18 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,70 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,25 zł), na łączną kwotę 12.444,73 zł (10.117,67 zł netto) płatną do 20 marca 2014 r.;
- (...) z 3 kwietnia 2014 r. (za miesiąc kwiecień 2014 r.), z tytułu czynszu dzierżawnego 13.891,18 m² gruntu (przy stawce jednostkowej 0,71 zł) i 121,18 m² budynku (przy stawce jednostkowej 3,28 zł), na łączną kwotę 12.620,06 zł (10.260,85 zł netto) płatną do 17 kwietnia 2014 r. (faktury, k. 54 i n.).

Pismami z 16 grudnia 2013 r. i 14 stycznia 2014 r. powód zwrócił się do powódki z prośbą o zaproponowanie rozwiązania jego trudnej sytuacji związanej z faktem, że na przedmiotowej działce wybudował tor, jednakże do chwili obecnej nie uzyskał zgody na wykonanie rozjazdu i włączenie się w czynny tor kolejowy oraz związanej z jego trudną sytuacją finansową – powołał tu wcześniejsze obniżki czynszu dzierżawnego (pisma, k. 92 i 93-94).

Pismem z 23 maja 2014 r., w tym samym dniu nadanym listem poleconym, powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty roszczenia głównego (wraz z odsetkami) dochodzonej pozwem w terminie do 28 maja 2014 r. pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (wezwanie, k. 66; pocztowa książka nadawcza, k. 67-68).

Mimo powyższego pozwany nie zapłacił powódce kwoty dochodzonej pozwem (okoliczność bezsporna).

Pismem z 18 lipca 2014 r., doręczonym pozwanemu 24 lipca 2014 r., powódka wypowiedziała przedmiotową umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem na 31 lipca 2014 r. w związku z rażącym naruszeniem warunków umowy polegającym na braku opłat za co najmniej dwa okresy płatności. Jednocześnie powódka wezwała pozwanego do wydania przedmiotu umowy nie później niż 3 września 2014 r. (wypowiedzenie, k. 117; ZPO, k. 118).

W piśmie z 12 grudnia 2014 r. pozwany m.in. zgłosił wnioski o przeprowadzenie dowodów z jego przesłuchania na okoliczność nakładów poczynionych na dzierżawioną nieruchomość i na okoliczność powierzchni dzierżawionej nieruchomości oraz opinii biegłego sądowego na pierwszą z tych okoliczności (k. 75-77).

Jak jednakże będzie wynikało z rozważań przeprowadzonych w kolejnej części uzasadnienia, pozwany nie zgłosił skutecznie jakiegokolwiek zarzutu potrącenia ani też nie przysługiwało mu jakiegokolwiek inne roszczenie związane

z poniesionymi przez niego nakładami na nieruchomości. Wobec więc nieudowodnienia przezeń zasady swoich roszczeń kierowanych przeciw żądaniu pozwu, zbędne było określanie wysokości poczynionych przez niego nakładów. Natomiast dowody dotyczące ustalenia faktów niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 KPC, należy uznać za zmierzające jedynie do zwłoki postępowania, co z kolei pozwala oddalić stosowne wnioski dowodowe zgodnie z treścią art. 217 § 3 KPC (vide teza z uzasadnienia wyroku SN z 13 lutego 1997 r. I PKN 71/96, OSNP 1997, z. 19, poz. 377; teza z postanowienia SN z 3 września 2008 r. I UK 91/08, Lex 785520).

W zakresie zaś dowodu z przesłuchania stron należy wskazać, że pozwany, mimo wezwania na rozprawę z 21 maja 2015 r. (k. 121 i 125), nie stawiał się na niej bez usprawiedliwienia – pełnomocnik pozwanego oświadczyła, że nie zna przyczyn jego niestawiennictwa. Skutkowało to z jednej strony oddaleniem wniosku o odroczenie rozprawy (por. a contrario art. 214 § 1 KPC). Z drugiej zaś strony uzasadniało także pominięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron – w szczególności strony pozwanej (por. art. 302 § 1 zd. II KPC).

Z tych względów sąd – postanowieniem z 21 maja 2015 r. – oddalił powyższe wnioski dowodowe pozwanego.

Na marginesie można tu wskazać, że nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanego na rozprawę z 21 maja 2015 r. i w konsekwencji oddalenie jego wniosku o przesłuchanie stron skutkowało m.in. wnioskiem tym, iż nie udowodnił on, aby przedmiotem dzierżawy była nieruchomość gruntowa o innej powierzchni, niż wynikająca z umowy wraz z aneksami, ale również z jego pism.

Pominięciu podlegało zaś pismo pozwanego datowane na 27 maja 2015 r. i to z dwóch względów.

Po pierwsze – zgodnie z art. 161 KPC – z jednej strony złożenie załącznika do protokołu uzależnione jest od zarządzenia przewodniczącego (por. również art. 207 § 3 zd. II KPC), które w niniejszej sprawie nie zostało wydane, a z drugiej strony załącznik do protokołu rozprawy nie ma znaczenia autonomicznego – jego rola jest pomocniczą w stosunku do obowiązującej zasady ustności rozprawy i z tego względu powinien ograniczać się do zreferowania i streszczenia ustnych wywodów i wniosków przedstawionych uprzednio na rozprawie (vide teza z uzasadnienia wyroku SN z 13 listopada 2003 r. I CK 229/02, Biuletyn SN 2004, nr 4, str. 9). Załącznik do protokołu rozprawy nie służy więc zgłaszaniu zarzutów, które nie zostały podniesione w trakcie rozprawy.

Niezależnie od tego, po drugie – zgodnie z art. 316 § 1 KPC – sąd wydaje wyrok biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Skoro art. 224 § 2 KPC nie dotyczy „głosu do protokołu”, a powyższe pismo powoda złożone zostało 27 maja 2015 r. (por. pieczęć z adnotacją wpływu pisma do sądu uczynioną przez uprawnionego pracownika, tak zwana prezentata wpływu {k. 78}), a więc już po zamknięciu rozprawy, co nastąpiło na posiedzeniu z 21 maja 2009 roku, nie może stanowić podstawy orzekania w sprawie. Wniosek ten petryfikuje dodatkowo okoliczność, że stosowne wnioski dowodowe z tego dokumentu i tak musiałby zostać pominięte – z uwagi na datę powstania tych wnioskowanych dokumentów pozwany miał możliwość wcześniejszego ich złożenia, a uwzględnienie tych wniosków spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy (musiałoby skutkować otworzeniem zamkniętej rozprawy na nowo, o co także nie wnioskowano), wreszcie zaś brak było jakichkolwiek wyjątkowych okoliczności nakazujących uwzględnienie tych spóźnionych wniosków (por. 207 § 6 i art. 2107 § 2 KPC).

Na marginesie jedynie wskazać można, iż niezależnie zaś od powyższych rozważań, także złożona mapka w żaden sposób nie wykazuje, aby dzierżawiona nieruchomość miała inną powierzchnię, a jedynie określa teren nieużytków (co koreluje z treścią korespondencji stron – pismem pozwanego, który wnosi o zmniejszenie powierzchni dzierżawionej z uwagi na brak użyteczności części terenów, zaś powód wyraził na to zgodę). Okoliczność występowania nieużytków w części dzierżawionej nieruchomości mogła natomiast zostać zauważona przez pozwanego już przy zawieraniu umowy, a zatem również nie stanowi podstawy do uznania, iż powierzchnia dzierżawy była zawyżona.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Powództwo, jako usprawiedliwione zarówno co do zasady jak i co do wysokości, podlegało uwzględnieniu w całości.

W niniejszej sprawie strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości (gruntu i budynku); co w istocie było to niesporne. Zgodnie zaś z art. 693 § 1 KC przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Jak słusznie w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty wskazuje powódka, pozwany nie zakwestionował związania stron umową dzierżawy oraz korzystania z przedmiotu dzierżawy; nie kwestionował również wydania mu do korzystania nieruchomości gruntowej o umówionej powierzchni. Przesądzało to w istocie o zasadzie roszczenia – powódka wykazała, że po jej stronie powstała wobec pozwanego wierzytelność o zapłatę umownego czynszu dzierżawnego.

Jedynie zarzutu jakie pozwany podnosił w tym zakresie dotyczyły wysokości tego czynszu; spór dotyczył zaś powierzchni dzierżawionej nieruchomości gruntowej. W umowie powierzchnię tę określono na 17.293 m² (którą pozwanemu wydano) i tak też pozostało do aneksu nr (...) z 2 grudnia 2013 r., gdzie to powierzchnię dzierżawionego gruntu określono na 13.891,18 m². Mając to na uwadze brak jednak jest podstaw do podzielenia zarzutu pozwanego, że czynsz od zmniejszonej powierzchni gruntu winien płacić od początku związania stron umową, a że tak jest wynika z następujących okoliczności.

Po pierwsze w samej treści aneksu nr (...) wskazano, że obowiązuje on od 25 listopada 2013 r. Skoro zaś został on podpisany 2 grudnia 2013 r., wynika z tego, że strony przewidziały jego wsteczne działanie, lecz ograniczyły je tylko do kilku dni wstecz. W sytuacji zaś wskazania w aneksie *expressis verbis*, że ma on moc wsteczną od 25 listopada 2013 r., sąd nie dostrzega jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że rzeczywistą wola stron było sięgnięcie dalej wstecz jeśli chodzi o moc obowiązującą tego aneksu.

Po drugie zaś jeśli w poprzednich aneksach intencją stron była zmiana czynszu za jakiś okres, dokonywały zmiany brzmienia dotychczasowych zapisów umowy; tymczasem aneksem nr (...) strony nie dokonały zmiany brzmienia określonego przepisu, lecz dodały do umowy nowy § 4 ust. 3a, mocą którego określiły czynsz należny od 25 listopada 2013 r.

Po trzecie wreszcie w § 2 ust. 1 i 2 umowy wskazano, że przedmiot dzierżawy zostaje wydany pozwanemu wraz z mapą i na podstawie protokołu; nie można więc twierdzić, że pozwany zawierając umowę nie wiedział co jest jej przedmiotem.

Skoro więc strony umówiły się o dzierżawę określonej powierzchni gruntu, która była znana pozwanemu, a nie podnosi on w tym zakresie jakichkolwiek innych zarzutów poza tym, że na tę powierzchnię wchodzi nieużytki mu nieprzydatne (nie powołuje się również na wady oświadczenia woli), winien on płacić umówiony czynsz za umówioną powierzchnię (skoro nie kwestionował wydania mu jej do używania). Zmiana powierzchni nastąpiła dopiero aneksem nr (...), albowiem, mimo wcześniejszej korespondencji, aneksem z 2 grudnia 2013 r. strony wyraźnie wskazały, że ich wola jest zmiana powierzchni z mocą wsteczną, ale jedynie od 25 listopada 2013 r. Z art. 693 § 1 KC wynika zaś obowiązek dzierżawcy płacenia umówionego czynszu przez dzierżawcę niezależnie od tego, czy aktualnie określona część przedmiotu dzierżawy jest mu potrzebna, czy nie (można tu mówić o ryzyku gospodarczym obciążającym dzierżawcę).

W pismach procesowych pozwany nie odnosił się do tej okoliczności, jednakże w piśmie z 26 lipca 2013 r. odwołał się on do art. 700 KC, dlatego też należy odnieść się o do treści tego przepisu.

Otóż zgodnie z przywołanym przepisem jeżeli skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. Przepis ten wymaga więc wykazania nie tylko zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy, ale również że przychód ten uległ znacznemu zmniejszeniu; doktryna zaś wskazuje, że okoliczności te powinny być oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej (por. teza 60 do art. 700 [w:] A. Kidyba {red.},

Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, wyd. II, stan prawny: 2014.08.01, Lex 2014). Tymczasem jakiegokolwiek wniosku dowodowego w tym zakresie nie zgłosił pozwany (w szczególności okoliczności tych nie dotyczył wniosek o dopuszczenie biegłego sądowego z pisma z 12 grudnia 2014 r. (k. 25). Ponadto z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że spór kompetencyjny (na który powołuje się pozwany wskazując, iż nie mógł korzystać z przedmiotu najmu) został rozstrzygnięty w we wrześniu 2011 r. i 9 listopada 2011 r. starosta oświadczył, iż nie wnosi sprzeciwu przeciwko wykonaniu zgłoszonych robót budowlanych. Powód uwzględnił te okoliczności obniżając czynsz dzierżawny do 30 września 2012 r., zaś innych okoliczności dotyczących braku możliwości korzystania z terenu z przyczyn leżących po stronie powodowej pozwany w żaden sposób nie wykazał.

Tak więc brak było podstaw do zmniejszenia należnego powódce czynszu za jakikolwiek okres na podstawie art. 700 KC, raz z tego powodu, że pozwany nie zgłosił w procesie stosownego żądania (oświadczenia prawnokształtującego), a dwa z tego powodu, że nie udowodnił przesłanek zastosowania tego przepisu.

W niniejszej sprawie powódka żądała, tytułem roszczenia głównego, kwoty 148.886,08 zł, która stanowiła sumę następujących pozycji (por. wiersze w tabeli petitum pozwu {k. 3-4}):

- 1) kwoty 12.444,73 zł – stanowiło to wierzytelność z faktury (...), która uwzględniała już zmniejszoną powierzchnię nieruchomości gruntowej, a wobec braku innych zarzutów żądanie to było zasadne;
- 2) kwoty 12.444,73 zł z faktury (...) – żądanie to było zasadne z uwagi na argumenty jak powyżej;
- 3) kwoty 12.620,06 zł z faktury (...) – żądanie zasadne jak powyżej, z tym że wierzytelność w większej wysokości mogła wynikać z waloryzacji dokonanej w oparciu o § 6 umowy – dokonywanej bez konieczności pisemnego powiadomienia bądź sporządzenia aneksu (zresztą tego podwyższenia stawki czynszu pozwany nie kwestionował);
- 4) kwoty 15.373,69 zł z faktury (...) – żądanie to było zasadne z analogicznych powodów jak powyżej, przy czym z uwagi że faktura ta została wystawiona za czerwiec 2013 r., obejmowała 17.293 m² dzierżawionego gruntu, stąd czynsz w większej wysokości;
- 5) kwoty 15.373,69 zł z faktury (...) – żądanie to zasadne jak wyżej, skoro faktura dotyczyła sierpnia 2013 r.;
- 6) kwoty 15.373,69 zł z faktury (...) – żądanie to zasadne jak wyżej, skoro faktura dotyczyła września 2013 r.;
- 7) kwoty 15.373,69 zł z faktury (...) – jw.;
- 8) kwoty 12.444,73 zł z faktury (...) – także to żądanie było zasadne, albowiem mimo że faktura ta została wystawiona na kwotę 15.373,69 zł, to wynikało to z objęcia nią czynszu za 17.293 m² gruntu, podczas gdy faktura ta obejmowała czynsz za styczeń 2014 r., a więc okres już po zmniejszeniu dzierżawionej powierzchni, a więc czynsz winien wynieść właśnie 12.444,73 zł (por. choćby fakturę (...) {pkt 1} uwzględniającą tę zmianę);
- 9) kwoty 14.787,91 zł z faktury (...) – żądanie zasadne, albowiem mimo że faktura wystawiona na kwotę 15.373,69 zł, to z uwagi na zmniejszenie powierzchni dzierżawionego gruntu od 25 listopada 2013 r., czynsz ten winien ulec zmniejszeniu o kwotę ≈585,78 zł (⁶/30 wielkości czynszu stosownie do pozostałych dni listopada x 3.401,82 m² zmniejszonej powierzchni x 0,70 zł stawki czynszu za m² plus (...));
- 10) kwoty 12.444,73 zł z faktury (...) – żądanie zasadne z uwagi na analogiczne argumenty jak w pkt. 8 (faktura za grudzień 2013 r.);
- 11) kwoty 1.678,39 zł z faktury (...) – skoro faktura ta została wystawiona na kwotę 15.373,69 zł, żądanie to było uzasadnione;

12) wreszcie kwoty 8.526 zł z faktury (...) – również skoro ta faktura została wystawiona na kwotę 15.373,69 zł, żądanie to było uzasadnione.

W niniejszej sprawie pozwany zgłosił zarzut potrącenia.

Jeśli zarzut ten wiązać z rzekomą nadpłatą przezeń czynszu dzierżawnego, to przeprowadzone powyżej rozważania wskazują jednoznacznie, że pozwany nie nadpłacił powódce tego czynszu – nie miał (a w każdym razie nie udowodnił) jakiegokolwiek prawa pozwalającego mu na obniżenie czynszu.

Zarzut ten pozwany łączył także z nakładami poczynionymi na dzierżawioną nieruchomość. Nie kwestionując nakładów poczynionych przez pozwanego ani ich wartości, należy jednak wskazać, że powódka rozwiązała umowę z uwagi na brak zapłaty czynszu przez pozwanego (pozwany, mimo że nie opuścił terenu, nie kwestionował w niniejszym procesie terminacji umowy, przy czym twierdzenie o braku zapłaty wynika również z zasadności niniejszego powództwa); w takiej sytuacji zastosowanie znajdowały § 3 ust. 4 zd. III i ust. 11 zd. II umowy, które stanowiły, że w jakimkolwiek innym wypadku niż rozwiązania umowy z winy powódki (a rozwiązanie umowy wobec braku zapłaty czynszu musi obciążać dzierżawcę-pozwanego {por. art. 476}), a więc również w wypadku jak w niniejszej sprawie, pozwanemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia związane z budową i pozostawieniem na nieruchomości wybudowanych budowli lub innych nakładów na nieruchomość. Nie sposób więc przyjąć, aby pozwany miał jakąkolwiek wierzytelność wzajemną wobec powódki z tytułu dokonanych nakładów.

Tymczasem – *verba legis* – warunkiem ustawowego potrącenia (a do takiego pozwany się odwołuje) jest, aby dwie osoby były jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami. Skoro więc pozwany nie wykazał posiadania jakiegokolwiek wierzytelności wzajemnej (a w przypadku zarzutu potrącenia to pozwany-wierzyciel wzajemny winien udowodnić, że zachodziły określone przesłanki potrącenia {vide teza z uzasadnienia wyroku SN z 18 marca 2008 r. IV CSK 9/08, Lex 371831}), brak było podstaw do uznania, że złożył skuteczny zarzut potrącenia, a więc że dochodzona w sprawie wierzytelność powódki uległa w jakimkolwiek stopniu umorzeniu. Godzi się tu przypomnieć bowiem, że statuujący rozkład ciężaru dowodu art. 6 KC rozumieć należy nie tylko, jako obarczenie strony procesu obowiązkiem przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, ale przede wszystkim jako nakazujący obarczenie jej konsekwencjami poniechania realizacji tego obowiązku lub jego nieskuteczności; tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu (vide teza z uzasadnienia wyroku SN z 7 listopada 2007 r. II CSK 293/07, Lex 487510).

Już powyższe zważenie, z uwagi na akcesoryjność materialną roszczenia o odsetki względem roszczenia głównego (por. art. 481 § 1 KC) przesądzało, że usprawiedliwione co do zasady było żądanie zasądzenia odsetek od roszczenia głównego (*accessorium sequitur principale*).

W zakresie dat początkowych, za które powódka żądała odsetek, należy wskazać, co następuje:

- odsetek od kwoty 12.444,73 zł powódka żądała od 1 marca 2014 r. – jako że kwoty tej dochodziła z faktury (...) z 14 lutego 2014 r. płatnej do 28 lutego 2014 r. (a takie określenie terminu płatności znajduje oparcie w § 5 ust. 1 umowy, gdzie wskazano, że czynsz dzierżawny będzie płacony w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury – tak samo w zakresie dalszych żądań odsetkowych), żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret pierwsze sentencji wyroku);
- odsetek od kolejnej kwoty 12.444,73 zł powódka żądała od 21 marca 2014 r. – pamiętając powyższe uwagi – skoro kwoty tej powódka dochodziła z faktury (...) z 6 marca 2014 r. płatnej do 20 marca 2014 r., również i to żądanie było zasadne (ust. 1 tiret drugie sentencji wyroku);
- odsetek od kwoty 12.620,06 zł powódka dochodziła od 18 kwietnia 2014 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 3 kwietnia 2014 r. płatnej do 17 kwietnia 2014 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret trzecie sentencji wyroku);
- odsetek od kwoty 15.373,69 zł powódka dochodziła od 4 lipca 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 16 czerwca 2013 r. płatnej do 3 lipca 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret czwarte sentencji wyroku);

- odsetek od kolejnej kwoty 15.373,69 zł powódka dochodziła od 22 sierpnia 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 7 sierpnia 2013 r. płatnej do 21 sierpnia 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret piąte sentencji wyroku);
- odsetek od kolejnej kwoty 15.373,69 zł powódka dochodziła od 21 września 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 6 września 2013 r. płatnej do 20 września 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret szóste sentencji wyroku);
- odsetek od kolejnej kwoty 15.373,69 zł powódka dochodziła od 23 października 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 8 października 2013 r. płatnej do 22 października 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret siódme sentencji wyroku);
- odsetek od kwoty 12.444,73 zł powódka dochodziła od 18 stycznia 2014 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 3 stycznia 2014 r. płatnej do 17 stycznia 2014 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret ósme sentencji wyroku);
- odsetek od kwoty 14.787,91 zł powódka dochodziła od 21 listopada 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 6 listopada 2013 r. płatnej do 20 listopada 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret dziewiąte sentencji wyroku);
- odsetek od kolejnej kwoty 12.444,73 zł powódka dochodziła od 19 grudnia 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 4 grudnia 2013 r. płatnej do 18 grudnia 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret dziesiąte sentencji wyroku);
- odsetek od kwot 1.678,39 zł powódka dochodziła od 7 czerwca 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 23 maja 2013 r. płatnej do 6 czerwca 2013 r., żądanie to było zasadne (ust. 1 tiret jedenaste sentencji wyroku);
- wreszcie odsetek od kwoty 8.526 zł powódka dochodziła od 21 lipca 2013 r. – skoro dotyczyło to faktury (...) z 6 lipca 2013 r. płatnej do 20 lipca 2013 r., również i to żądanie było zasadne (ust. 1 tiret dwunaste sentencji wyroku).

Na koniec tych rozważań należy wskazać, że zasadnie także powódka żądała odsetek w wysokości tzw. odsetek ustawowych, a więc których wysokość wynika z przepisów wydanych na podstawie art. 359 § 3 KC (por. § 5 ust. 3 umowy z 17 czerwca 2010 r.).

Mając na uwadze powyższe – na podstawie przywołanych przepisów – należało orzec jak w ust. 1 sentencji wyroku i uwzględnić powództwo w całości.

O kosztach procesu sąd – na podstawie art. 98 § 1 KPC – rozstrzygnął z zastosowaniem zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Znajduje to uzasadnienie w fakcie, że powództwo-żądanie powódki, o którego oddalenie wnosił pozwany, zostało uwzględnione. To więc pozwany uległ w całości swoich żądań i to jego winny ostatecznie obciążać koszty procesu, w tym koszty strony powodowej.

Na koszty powódki składały się koszty sądowe w postaci opłaty od pozwu (por. art. 19 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 21 uKSC i a contrario art. 505³⁷ § 1 zd. I KPC) w elektronicznym postępowaniu upominawczym, w którym wydano nakaz zapłaty, który utracił moc wobec wniesienia sprzeciwu (k. 6 i n.), w wysokości 1.862 zł (k. 2) oraz koszty zastępstwa procesowego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika (k. 6 akt Sądu Okręgowego w Łodzi o sygn. X GC 746/14) w wysokości 3.600 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu {j.t. Dz.U. 2013 poz. 490}) i 33,51 zł tytułem opłaty za przelew opłaty sądowej; na marginesie można wskazać, że powódka nie wykazała, aby uiściła opłatę skarbową od złożenia odpisu, wypisu lub kopii dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa w postępowaniu sądowym.

Mając na uwadze powyższe – na podstawie art. 108 § 1 zd. I oraz art. 109 § 2 KPC w zw. z przywołanymi przepisami – sąd, w ust. 1 in fine sentencji wyroku, postanowił zasądzić od pozwanego na rzecz powódki sumę powyższych pozycji, tj. kwotę 5.495,51 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W niniejszej sprawie powódka uiściła, tytułem opłaty od pozwu, łącznie kwotę 7.445 zł (wewnętrzna strona przedniej obwoluty i k. 2). Tymczasem, skoro w sprawie wydano nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym,

który utracił moc wobec wniesienia sprzeciwu (k. 6 i n.), należna opłata od pozwu – zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 13 ust. 1 i art. 21 uKSC – wynosiła 1.862 zł (por. a contrario art. 505³⁷ § 1 zd. I KPC). Oznacza to, że powódka, tytułem opłaty od pozwu, nadpłaciła kwotę 5.583 zł jako różnicę między kwotą 7.445 zł a kwotą 1.862 zł.

Zgodnie natomiast z art. 80 ust. 1 uKSC sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną.

Mając na uwadze powyższe – na podstawie przywołanych przepisów – sąd, w ust. 2 sentencji wyroku, postanowił wypłacić powódce z rachunku dochodów budżetowych Skarbu Państwa#Sądu Okręgowego w Łodzi powyższą kwotę 5.583 zł tytułem zwrotu nadpłaconych kosztów sądowych.

Z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.